



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15
Forretningsadresse: Nordre gate 13
0551 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 843 252 | 843 252 |
| Sum inntekter | | 843 252 | 843 252 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 22 820 |
| Annen driftskostnad | | 727 568 | 717 939 |
| Sum kostnader | | 727 568 | 740 759 |
| Driftsresultat | | 115 684 | 102 493 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 162 | 63 |
| Annen finansinntekt | | 1 972 | 3 356 |
| Sum finansinntekter | | 2 134 | 3 419 |
| Annen rentekostnad | | 41 411 | 41 643 |
| Annen finanskostnad | | | 905 |
| Sum finanskostnader | | 41 411 | 42 548 |
| Netto finans | | -39 277 | -39 129 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 76 407 | 63 364 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 407 | 63 364 |
| Årsresultat | | 76 407 | 63 364 |
| Totalresultat | | 76 407 | 63 364 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 76 407 | 63 364 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 407 | 63 364 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 130 | 71 |
| Andre fordringer | | 47 173 | 44 268 |
| Sum fordringer | | 47 303 | 44 339 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 410 144 | 1 170 733 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 410 144 | 1 170 733 |
| Sum omløpsmidler | | 457 447 | 1 215 072 |
| SUM EIENDELER | | 5 047 747 | 5 805 372 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Sum egenkapital | | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 232 608 | 2 097 420 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 338 601 | 1 338 601 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 571 209 | 3 436 021 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 500 | 1 270 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 28 649 | 4 100 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 36 149 | 5 370 |
| Sum gjeld | | 2 607 358 | 3 441 391 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 047 747 | 5 805 372 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587153

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15
Forretningsadresse: Nordre gate 13
0551 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 843 252 | 843 252 |
| Sum inntekter | | 843 252 | 843 252 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 22 820 |
| Annen driftskostnad | | 727 568 | 717 939 |
| Sum kostnader | | 727 568 | 740 759 |
| Driftsresultat | | 115 684 | 102 493 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 162 | 63 |
| Annen finansinntekt | | 1 972 | 3 356 |
| Sum finansinntekter | | 2 134 | 3 419 |
| Annen rentekostnad | | 41 411 | 41 643 |
| Annen finanskostnad | | | 905 |
| Sum finanskostnader | | 41 411 | 42 548 |
| Netto finans | | -39 277 | -39 129 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 76 407 | 63 364 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 407 | 63 364 |
| Årsresultat | | 76 407 | 63 364 |
| Totalresultat | | 76 407 | 63 364 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 76 407 | 63 364 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 407 | 63 364 |



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 130 | 71 |
| Andre fordringer | | 47 173 | 44 268 |
| Sum fordringer | | 47 303 | 44 339 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 410 144 | 1 170 733 |
| Sum omløpsmidler | | 457 447 | 1 215 072 |
| SUM EIENDELER | | 5 047 747 | 5 805 372 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Sum egenkapital | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 232 608 | 2 097 420 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 338 601 | 1 338 601 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 571 209 | 3 436 021 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 7 500 | 1 270 |
| Annen kortsiktig gjeld | 28 649 | 4 100 |
| Sum kortsiktig gjeld | 36 149 | 5 370 |
| Sum gjeld | 2 607 358 | 3 441 391 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 047 747 | 5 805 372 |



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordregate 13 - 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordregate 13 - 15 som viser et overskudd på NOK 76 407. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 25. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.05.2023 12.53.08

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre gate 13-15 avholdes
31.05.2023 kl. 18:00 i bakgården.**

Det vil bli avholdt beboermøte etter endt generalforsamling, med orienteringssaker fra styret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr. 20 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for (2 år)
- B) Valg av ett eller (evt.to) styremedlemmer for (2 år).
- C) Valg av to varamedlemmer for (1 år).

6. INNKOMMENDE SAKER

- 1. Valg av valgkomite

Oslo, 24.05.2023
Styret i Borettslaget Nordre gate 13-15

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per andel.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Andelseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



Årsregnskap

Borettslaget Nordregate 13 - 15

2022

Borettslaget Nordregate 13 - 15 Org.nr. 950315091

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Resultatregnskap 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|--------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| Inntekter: | | | | |
| Felleskostnader | | 843 252 | 843 228 | 843 252 |
| Sum inntekter | 2 | 843 252 | 843 228 | 843 252 |
| Kostnader: | | | | |
| Lønnskostnader | | 0 | 22 820 | 22 820 |
| Driftskostnader | 3 | 516 159 | 526 400 | 520 366 |
| Vedlikeholdskostnader | 4 | 157 628 | 130 000 | 129 059 |
| Honorarer | 5 | 40 061 | 35 800 | 35 435 |
| Forsikringer | 6 | 5 059 | 5 700 | 5 059 |
| Andre kostnader | 7 | 8 660 | 15 330 | 15 870 |
| Tap på fordringer | | 0 | 0 | 12 150 |
| Sum kostnader | | 727 568 | 736 050 | 740 759 |
| Driftsresultat | | 115 684 | 107 178 | 102 493 |
| Finansinntekter | 8 | 2 134 | 0 | 3 419 |
| Finanskostnader | 9 | 41 411 | 30 575 | 42 548 |
| Sum finansinnt.- og kostnader | | -39 277 | -30 575 | -39 129 |
| Resultat | | 76 407 | 76 603 | 63 365 |
| Avdrag | | 864 812 | 77 713 | 110 154 |
| Resultat etter avdrag | | -788 405 | -1 110 | -46 790 |

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Eiendeler: | | | |
| Anleggsmidler: | | | |
| Bygninger | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Sum anleggsmidler | | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Omløpsmidler: | | | |
| Kundefordringer | | 130 | 71 |
| Periodiserte og forskuddsbet. kostnader | | 47 173 | 44 269 |
| Bank | 10 | 410 144 | 1 170 733 |
| Sum omløpsmidler | | 457 447 | 1 215 072 |
| Sum eiendeler | | 5 047 747 | 5 805 372 |
| Egenkapital og gjeld: | | | |
| Egenkapital | | | |
| Egenkapital | | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Sum egenkapital | 11 | 2 440 389 | 2 363 981 |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Lån | | 1 232 608 | 2 097 420 |
| Borettsinnskudd | | 1 338 601 | 1 338 601 |
| Sum langsiktig gjeld | 12 | 2 571 209 | 3 436 021 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 500 | 1 270 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 27 335 | 1 129 |
| Påløpte renter | | 734 | 2 391 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 580 | 580 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 36 149 | 5 370 |
| Sum gjeld og egenkapital | | 5 047 747 | 5 805 372 |
| Arbeidskapital: | | | |
| Omløpsmidler | | 457 447 | 1 215 072 |
| Kortsiktig gjeld | | 36 149 | 5 370 |
| Sum Arbeidskapital | | 421 298 | 1 209 702 |

Oslo, 22.05.2023
Styret for Borettslaget Nordregate 13 - 15

Frode Kristoffersen
Styreleder

Maria Ekornåsvåg
Styremedlem

Mina Weydahl
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Disponible midler

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Disponible midler 31.12.21 | 1 209 702 |
| Årets resultat | 76 407 |
| Avdrag langsiktig gjeld | 864 812 |
| Sum disponible midler 31.12.22 | 421 298 |

Note 3 Driftskostnader

| | |
|--|----------------|
| Containerleie, avfallshåndtering | 1 490 |
| Felleskostn. - Sameiet Nordregt. 11-17 | 470 400 |
| Skadedyrkontroll | 10 225 |
| Tv, bredbånd | 34 044 |
| Sum driftskostnader | 516 159 |

Note 4 Vedlikeholdskostnader

| | |
|-----------------------|---------|
| Vedlikehold bygninger | 137 928 |
|-----------------------|---------|

Dokumentet er elektronisk signert



| | |
|----------------------------------|----------------|
| Vedlikehold elektrisk anlegg | 9 369 |
| Vedlikehold uteanlegg | 10 332 |
| Sum vedlikeholdskostnader | 157 628 |

Note 5 Honorarer

| | |
|----------------------|---------------|
| Andre honorar | 5 525 |
| Forretningsførsel | 30 236 |
| Revisjonshonorar | 4 300 |
| Sum honorarer | 40 061 |

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

| | |
|-----------------------|--------------|
| Forsikringspremie | 5 059 |
| Sum forsikring | 5 059 |

Note 7 Andre kostnader

| | |
|----------------------------|--------------|
| Bankgebyr | 3 939 |
| Datakostnader | 2 500 |
| Diverse kostnader | 221 |
| Porto/kopi/arkiv | 2 000 |
| Sum andre kostnader | 8 660 |

Note 8 Finansiinntekter

| | |
|--|--------------|
| Andel inntekter fra sameiet | 7 896 |
| Annen renteinntekt | 162 |
| Motpost andel inntekt fra sameiet(ikke lignin) | -7 896 |
| Renteinntekt, bank | 1 972 |
| Sum finansinntekter | 2 134 |

Note 9 Finanskostnader

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Andel kostnader Sameiet NG 11-17 | 91 425 |
| Motpost andel kostnader sameiet | -91 425 |
| Rentekostnader lån | 41 411 |
| Sum finanskostnader | 41 411 |

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Bankinnskudd

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Driftskonto Boligbanken | 236 079 |
| Høyrentekonto 8397.10.86273 | 174 065 |
| Sum bankinnskudd | 410 144 |

Note 11 Egenkapital

| | 01.01.2022 | Bevegelse | 31.12.2022 |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Andelskapital | 1 400 | 0 | 1 400 |
| Annen egenkapital | 2 362 581 | 76 407 | 2 438 989 |
| Sum egenkapital | 2 363 981 | 76 407 | 2 440 389 |

Note 12 Langsiktig gjeld

| | |
|--|------------------|
| Handelsbanken lånesaldo pr. 31.12.22 | 1 232 608 |
| Borettsinnskudd | 1 338 601 |
| Sum langsiktig gjeld pr. 31.12.20 | 2 571 209 |

Samlet pant utgjør kr 6 938 600

Panthaver: Fellesskapet av innskytere (andelseiere) – NOK 1 338 600 (Borettsinnskudd)

Panthaver: Handelsbanken 27.09.2011 – NOK 500 000

Panthaver: Handelsbanken 14.04.2015 – NOK 1 000 000

Panthaver: Handelsbanken 02.10.2019 – NOK 4 100 000

Lån 8397.71.60408 i Handelsbanken

Annuitetslån som forventes innfridd 27.04.2045. Pant på 1 500 000.

Effektiv rente pr. 31.12.22 4,10 %

Avdrag i 2022: 38 792

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 045 395

Sameiet Nordre gate 11-17 har et lån i Handelsbanken, som borettslaget er ansvarlig for med sin andel av eierbrøken. Borettslaget sin andel av lånet er kr 3 014 759.

Lån 8397.71.74360 er et annuitetslån som forventes innfridd 15.09.2049. Pant på 4 100 000.

Effektiv rente pr. 31.12.22: 4,10 %

Avdrag i 2022: 95 003

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 3 287 984

Dokumentet er elektronisk signert



| Andel nr. | Lånenummer 8397.71.60408 | Andel lån i sameiet | Borettsinnskudd |
|------------|-----------------------------|------------------------|------------------|
| 1 | 105 265 | 257 460 | 87 580 |
| 2 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 3 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 4 | 106 004 | 259 269 | 88 275 |
| 5 | 105 265 | 257 460 | 87 580 |
| 6 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 7 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 8 | 106 004 | 259 269 | 88 275 |
| 9 | 105 265 | 257 460 | 87 580 |
| 10 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 11 | 66 931 | 163 701 | 55 206 |
| 12 | 106 004 | 259 269 | 88 275 |
| 13 | 95 897 | 234 548 | 231 800 |
| 14 | 101 320 | 247 813 | 248 000 |
| Sum | 1 232 608 | 3 014 759 | 1 338 601 |

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Budsjett 2023

| | Budsjett 2023 | Regnskap pr. desember | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Inntekter: | | | | |
| Felleskostnader | 900 000 | 843 252 | 843 228 | 843 252 |
| Sum inntekter | 900 000 | 843 252 | 843 228 | 843 252 |
| Kostnader: | | | | |
| Lønnskostnader | 22 820 | 0 | 22 820 | 22 820 |
| Driftskostnader | 583 000 | 516 159 | 526 400 | 520 366 |
| Vedlikeholdskostnader | 130 000 | 157 628 | 130 000 | 129 059 |
| Honorarer | 41 000 | 40 061 | 35 800 | 35 435 |
| Forsikringer | 5 700 | 5 059 | 5 700 | 5 059 |
| Andre kostnader | 15 330 | 8 660 | 15 330 | 15 870 |
| Tap på fordringer | 0 | 0 | 0 | 12 150 |
| Sum kostnader | 797 850 | 727 568 | 736 050 | 740 759 |
| Driftsresultat | 102 150 | 115 684 | 107 178 | 102 493 |
| Finansinntekter | 0 | 2 134 | 0 | 3 419 |
| Finanskostnader | 51 000 | 41 411 | 30 575 | 42 548 |
| Sum finansinnt.- og kostnader | -51 000 | -39 277 | -30 575 | -39 129 |
| Resultat | 51 150 | 76 407 | 76 603 | 63 365 |
| Avdrag | 34 434 | 864 812 | 77 713 | 110 154 |
| Resultat etter avdrag | 16 716 | -788 405 | -1 110 | -46 790 |

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSBERETNING 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling den 21. juni 2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | |
|--------------|------------------------|
| Styreleder: | Frode Kristoffersen |
| Styremedlem: | Maria Ekornåsvåg |
| Styremedlem: | Mina Weydahl |
| Varamedlem: | Akari Oda Izumi Kvamme |
| Varamedlem: | Mari Stensholt |

Borettslaget har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr. 228 bruksnr. 229 i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950 315 091.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget er én seksjon i Sameiet Nordre gate 11-17, som består av fem seksjoner, der seksjonene 1-4 er forretningene i 1. etasje og borettslaget er seksjon 5.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

Borettslagets lån

Borettslaget har to lån, ett i Handelsbanken, og ett i Husbanken. For mer informasjon om lånene henvises til note i årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Dokumentet er elektronisk signert



I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I borettslag skal det meldes til styret dersom utstyret er defekt.

TV og bredbånd

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia styremail@telia.no , tlf. 219 00 730.

Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, gjennom forsikringen til Sameiet Nordre gate 11-17, med forsikringsnummer 88153986.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2023 utgjøre kr 10 000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må andelseier straks melde skaden til styret.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har sikring i Borettslagenes Sikringsfond.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eiendomsskatt utskrives til borettslaget, hvor hjemmel til eiendommen er borettslaget. Utskrevet eiendomsskatt viderefaktureres berørte andeler iht. fordeling fra kommunen.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2022 har, i tett samarbeid med Sameiet Nordre gate 11-17, i all hovedsak vært knyttet til ferdigstillelse av brannsikrings- og vedlikeholdsprosjekt i tråd med pålegg fra Oslo kommune, arbeid med oppgraderinger/utbedringer etter foretatt el-kontroll, beslutning om utbedring av fasaden mot Nordre gate, herunder innvilget søknad om tilskudd fra Kulturminnefondet samt pågående forberedelser av renovasjon av fasaden i indre gård.

ARSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 843 252, som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 727 568.

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatet etter finansposter for året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 76 407. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.2022 kr 421 298, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2023. Budsjettet for 2023 er vedlagt.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader i 2023 med kr 56 748. Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 51 150.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold, samt en kraftig økning i energiprisene det siste året, gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022, disse inngår i felleskostnader som innbetales til Sameiet Nordre gate 11-17.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2023:

Renovasjonsavgiften økes med 13%
Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4%.
Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 22.05.2023

Styret i Borettslaget Nordre gate 13-15

Frode Kristoffersen
Styreleder

Maria Ekornåsvåg
Styremedlem

Mina Weydahl
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslagets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet Borettslaget Nordre gate 13-15.

for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har vurdert virkningene av koronaviruset for vår finansielle rapportering, herunder behovet for opplysninger om hendelser etter balansedagen i notene til årsregnskapet i tråd med kravene i GRS/IFRS og potensielle virkninger på fortsatt drift forutsetningen.

Dokumentet er elektronisk signert



- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Dokumentet er elektronisk signert



- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

22.05.2023
Borettslaget Nordre gate 13-15

Frode Kristoffersen

Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert



Årsmøtedokumenter


Name Date
Kristoffersen, Frode **2023-05-23**

Identification

 **bankID** Kristoffersen, Frode
PA MOBIL

Name Date
Weydahl, Mina Karina **2023-05-23**

Identification

 **bankID** Weydahl, Mina Karina
PA MOBIL

Name Date
Ekornåsvåg, Maria **2023-05-24**

Identification

 **bankID** Ekornåsvåg, Maria
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen i Borettslaget Nordre gate 13-15 i 2023 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av andel _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Andelseiers underskrift

Er eier av andelen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

